

ファミジニア

Freesia

夏号

2011 VOL.60

神奈川県不動産賃貸業協同組合報



- 暑中お見舞い申し上げます～業者様より ……2
- 第17回通常総会開催報告 ……3
- (不動産シリーズ) 区分所有法とマンションの管理 -その2- ……4～6
- 弁護士大星賞の判例紹介「欠陥マンション・損害賠償請求事件」 ……7
- 地主、家主の大災害対策ポイント ……8～9
- 納涼クルーズのご案内 ……9
- 株式会社ノーリツ「エネルギーベストミックスでエコで快適な暮らしをお届けします」 ……10～11
- (相続手続き) 準確定申告と住民税 ……12
- 仲間たち ……13
- 時代の襲^{ひた} ……14
- 暑中お見舞い申し上げます～役員より ……15

NEWS
ニュース

・7月9日(土) セミナー開催

・8月6日(土) 納涼クルーズ開催

暑中お見舞い申し上げます

平素は格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。

今後とも一層のお引き立てをお願い申し上げます。

平成二十三年 提携業者・後援者一同



お客様を一番の笑顔でお迎えいたします

Shin Yokohama
 **GRACE HOTEL**
新横浜グレイスホテル

〒222-0033 横浜市港北区新横浜 3-6-15
TEL 045-474-5111 (代表) FAX 045-474-9510 (代表)
URL <http://www.gracehotel.jp>

まったく新しいウエディングステージ誕生!

アルカンシエル横浜
Luxe mariage
リュクスマリアージュ

所在地 〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-18-8
TEL 045-475-5670
営業時間 10:00~20:00 (火曜日定休)
URL <http://www.arcenciel-g.jp/yokohama/>

 **SMBC日興証券**

青葉台支店 〒227-0062 横浜市青葉区青葉台2-8-20
(パルテ青葉台) TEL.045-982-3311
資産運用・相続対策はご相談ください



有限会社 双美

代表取締役社長 鈴木 文夫
建築一般・リフォーム・ビルメンテナンス
給排水工事をおまかせ下さい。

本社：〒241-0804 横浜市旭区川井宿町125-31
TEL：045-954-3223 FAX：045-954-3247
営業所：東京・横須賀・千葉

国際ビルサービス株式会社

代表取締役 鳥谷 尚道

快適な環境、やすらぎのある生活圏、
創業以来49年間私たちがつくり続けています。

横浜市港北区新横浜2丁目5番地1
TEL 045-474-0641 FAX 045-474-0647
URL <http://www.kbs-bm.co.jp>

~~ **インテリア・サーフ**

代表 菱沼 朗

リフォーム全般、小さな事から何でもやります。
フットワークの良さが自慢です。

〒241-0014 横浜市旭区市沢町1127-12
TEL 045-382-3900 FAX 045-382-3938

有限会社 第一住宅社

代表取締役 松元 定示

皆様の大切な財産のよき相談相手に
なるよう努力を積み重ねています。

〒252-0334 相模原市南区若松3丁目48番2号
TEL 042-747-1111 FAX 042-747-1124



ハウスメイト

横浜北支店 支店長

オーナー様の資産価値の最大化とご入居者の満足度向上を
目指しサービスの質を拡充してまいります。

株式会社 ハウスメイトパートナーズ 横浜北支店
横浜市都筑区仲町台1-6-11スペランツァ仲町台1F
TEL 045-942-4942 FAX 045-942-4927
URL <http://www.housemate.co.jp>

(広告掲載は、順不同です)

第17回通常総会開催報告

平成23年5月28日(土)16時より新横浜フジビューホテルにて、第17回通常総会を開催しました。

来賓に神奈川県中小企業団体中央会組織支援部主任石井貴章氏を迎え、西條八郎氏を議長に選任後、各議案審議を真剣に行い、1～3号議案は原案どおり承認又は可決決定されました。4号議案の役員選出の件は、指名推選の方法と決し、7名の選考委員により下記の理事11名、監事1名を選考し議場に諮るに、山中敬次郎氏より監事を1名でなく2名にすべきとの意見があり、渡邊多喜男理事長から23年度は1名だが、翌年度は2名体制に戻したいとの説明の後、改めて議場に諮るに全員承認し、また、当選者はそれぞれ就任を承諾しました。

理事：渡邊多喜男、金子清隆、足立剛行、伊藤米造、阿部日出彦、高橋恵美子、村田清治、伊東厚彦、新川尚、小松原和子、松島信之（新任）
監事：山家一洋（新任）

当選した理事による理事会にて互選の結果、理事長(代表理事)に渡邊多喜男、専務理事に金子清隆、常務理事に足立剛行が決定し、それぞれ就任を承諾しました。

なお、本総会終了時をもって、当組合設立以来17年間にわたり専務理事等を歴任された椿忠男監事は退任されました。本当に長い間ありがとうございました。

総会終了後、提携業者様の事業説明会を行い、その後に親睦会を開催しました。顧問の先生方のワンポイントアドバイス、音大生によるフルート四重奏、歌手2人も加わり、いつものように和気あいの雰囲気です。



理事長・渡邊多喜男



来賓・石井貴章氏



議長・西條八郎氏



選考委員長・鴨志田眞司氏



提携業者説明会



大星賞弁護士



大谷隼夫弁護士



江蔵耕一不動産鑑定士



伊藤米造理事



足立剛行常務理事



不動産学のススメ

「区分所有法とマンションの管理 -その2-」

LEC大学教授・不動産鑑定士

江蔵耕一氏（えぞうこういち）

著者プロフィール

S22.2.6 鹿児島県生まれ
S44.3 中央大学法学部卒業

S44.4 神奈川県庁勤務
S53.3 不動産鑑定士開業
現在に至る

1. はじめに

建物の区分所有に関する法律（以下「法」と言います。）を理解する上で大事なことは「直接民主主義の実践と自治権の確立」です。法はマンション管理組合という団体の自治に委ねられながらも、法により強行法規と任意法規を設けており、前者は対外的第三者や区分所有者同士の利害関係を強制的に規制し、それに反する行為を無効とするものです。それに対して、後者はお互いに自由な意思により合議して多数決により物事を決めていきます。例えば、管理規約は後者に属し、法が規約で定めるものを定めています（これを「絶対的規約事項」と言います。）が、規約の中身については合議という直接民主主義が働いています。前者としては共用部分の変更に関する決議等が挙げられます。いずれにしてもマンションにおける共同社会生活と安全等を守るためのルールづくりが法であり、マンション管理であるといえます。

2. 管理組合の設立要件

マンションの管理については所有者全員でマンションの管理をするための団体（民法上の権利能力なき社団と言います。）を設けて管理規約を定め、管理者を置くことができます（法3条1項）。この規定はマンションの区分所有関係が成立してから団体をつくることになっていますが、団体が当然に存在するという「確認的」規定といわれています。

規約の設定・変更及び廃止は必ず集会の特別決議によって行なわなければならない、特別決議は区分所有者の4分の3以上、かつ、区分所有者が有する議決権の4分の3以上の多数決が必要です。つまり、人数でも権利でも4分の3以上の多数決が必要です。そし

て法31条は強行規定ですから厳格に適用されます。一般的に「権利能力社団」となるためには代表者（理事長）、総会の運営、財産の管理等の組織が確立されていることが必要です（最高裁昭和39.10.15判決）。管理組合の設立年月日は管理規約効力発生の時期と同一とされます。

管理規約はマンションの分譲会社が最初に作り（原始規約と言います）、分譲後の最初の総会や集会でそれを管理規約として定めるのが一般的です。集会については法34条に招集手続きが定められていますが、招集の通知は会が開かれる1週間前に各区分所有者にしなければなりません（法35条1項）。

3. 共用部分について

法は共用部分について具体的に廊下、階段室、その他構造上区分所有権の対象にならないものを規定していますが、国交省が定めた標準管理規約によれば具体的には次の図-1のとおりです。

図-1 標準管理規約及び同コメントによる共用部分の範囲

	目に見えるもの	目に見えないもの
単棟型 (1棟のみ)	玄関ホール、廊下、EV、EVホール、EV室、階段、PS、MB、外壁、バルコニー、ベランダ、車庫、屋上テラス、基礎部分、宅配ボックス、郵便受、避雷設備、塔屋、オートロック設備、管理事務室、管理用倉庫等	電気室、機械室、内壁、床スラブ、電気ガス給排水設備、インターネット設備、CATV設備、界壁等
団地型 (複数棟)	管理事務所、集会所、団地用管理倉庫等	同上
複合用途型 (店舗付等)	住宅等玄関ホール、住宅用階段等、住宅用EVホール等、店舗用階段、店舗用廊下等	同上

共用部分の共有持分割合については専有面積の床面積割合によることは土地の共有持分と同じですが、団地型は土地、団地共用部分及び付属設備の共有持分割合については、全棟の延床面積に占める各棟の延床面積の割合を出し、さらにその割合に占め

る各棟の各部屋の専有面積割合によります。但し、規約で別段の定めをすることができるので標準管理規約では、登記簿に記載されている専有面積は内法計算によりますが、共用部分の共有持分割合は壁心計算（界壁の中心線で囲まれた面積を算出する。）によっています（原始規約の場合はほとんどこれにあたります）。団地型及び複合用途型でも同様に標準管理規約では壁心計算となっています。これは分譲時は青田売りが多いので販売時点では正確な内法計算ができないからとされています。

4. 共用部分についての問題点

共用部分は図-2の様に分類されます。

図-2 共用部分

	具体的な場所
法定共用部分	建物部分で専有部分以外の場所(人が住まない場所、廊下、ベランダ、電気室、管理人室、屋内駐車場等)
規約共用部分	付属建物(倉庫、集会室等)等で登記しないと第三者に対抗できない。構造上区分されれば建物の一部でも規約共用部分にできる。専有部分等で抵当権が設定されている場合は抵当権が消滅しない限り規約共用部分にできない。

(1) 問題点

① 屋内駐車場:

構造上区分され、用途上独立した駐車場は専有部分になります（最高裁昭和56.6.18判決）

② 管理人室:

事務室+居住仕様で構造上独立していても、間仕切り等で別々になっている場合は共用部分になります。事務室と居住部分が一体となっている場合は専有部分になります(東京地裁昭和63.11.10判決)。

③ ベランダ:

間仕切りがあっても専用使用権なので、共用部分になります。

④ 玄関扉:

内部の塗装部分は専有部分ですが、外側部分は共用部分です。但し、規約により専有部分にすることもできます。

⑤ 窓・窓枠: 共用部分です。

⑥ 各部屋の排水管:

共用部分です（東京高裁平成9.5.15判決）。

⑦ 特定の専有部分のために利用される枝管:

下の部屋のスラブ内にある枝管と上の部屋の排水用の枝管は共用部分です(最高裁平成12.3.2判決)。

5. 規約による建物敷地について

一般的に建物敷地とは建物が所在する土地で筆ごとに判断します。これを法定敷地と言います(図-3参照)。

図-3 法定敷地

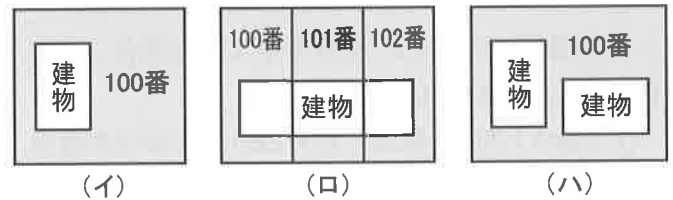


図-3の(イ)、(ロ)及び(ハ)は、どれも全体がひとつの敷地となります。(イ)は1筆で1棟の建物敷地、(ロ)は3筆合わせて1棟の建物敷地、(ハ)は1筆で2棟の建物敷地となります。これら以外に法5条1項で定められた規約による敷地があります(図-4参照)。

図-4 規約による敷地



図-4の駐車場の地番102番や離れた土地にある管理棟の敷地103番などは規約によって建物敷地になります。手続きとしては特別決議によります。また、以前建物があつた土地から建物がなくなり駐車場になったとしても規約で建物敷地とすることもできます(法5条2項)。また、建物敷地に関する権利を「敷地利用権」と言いますが、これには土地の所有権、借地権及び使用貸借権等があり、登記された敷地利用権を「敷地権」と言います。

6. 区分所有建物となる対象物とは?

法1条には1棟建物に構造上と利用上の独立性のあ

次ページへ続く

る建物として区分所有できる場合を対象としていますが、具体的には一般のマンション以外にどのようなものがあるでしょうか？そこで、構造と利用の面から説明します。

(1) 構造上独立したもの

① シャッターを下ろすだけで区分所有になるマーケット式の店舗。

閉店時にシャッターを下ろすだけで各店舗につき区分所有権を認めています（S42.9.25法務省民事局長回答）。

② 事務所ビルや共同住宅等で、建物の用途ごとに共用設備（共同トイレ、炊事場等）がある場合。

(2) 利用上独立しているもの

① 1階の土間から階段を上り、2階に入口がある場合。

② 共用設備の占める割合が小さく、排他的利用が可能かどうかで判断します。他の区分所有者の共用部分が多い場合は排他的使用がまっとうできるかで判断します。

なお、当事者が建物を区分して所有する意思が必要になりますが、未登記であっても分譲マンションの青田売り広告では区分して所有する意思が明らかになっています。

専有部分に含まれる部分には次のようなものがあります（図-5参照）。

図-5 専有部分に含まれる付属建物

設備等	各戸共通の水道管等から枝分かれした配管、配線設備等
付属建物	独立したもので、物置、トランクルーム、駐車場等
躯体部分	内部は共用部分、内法は専有部分
純粹専有部分	内壁説、壁心説、上塗説がある

7. 共用部分の権利関係について

法11条は共用部分について一部共用部分を除き、全員の共有に属するとしました。但し、共有規約で別段の定めをすることはできますが、区分所有者以外の人が共有部分の所有者となることはできません。また、共用部分は登記されていなくても第三者に対抗できます（民法177条の例外規定）。民法の共有と法の共有の違いは次のとおりです（図-6参照）。

図-6 民法と法（区分所有法）の相違点

項目	民法	法（区分所有法）
使用権	持分に応じた使用	全体をその用法（廊下等として）に従って使用
持分割合	原則として平等	専有部分の床面積割合による
処分	可能	不可（法15条同22条分離処分禁止の原則）
放棄	可能	同上
保存行為	共有者の一人が単独でできる	同左
利用改良行為	過半数で決議	区分所有者及び議決権の過半数による決議
変更	全員の同意	特別決議による
分割	可能	不可

有名な判例では、バルコニー（ベランダ）にサンルームを建築した場合は規約違反になります（S63.6.16京都地裁判決）。共用部分の持分割合は専有面積の割合によりますが、詳しくは図-7のようになります。

図-7 共用部分の持分割合

持分割合	全体	原則	専有部分の床面積割合（14条①項）
		例外	規約による別段の定め
一部 共用部分	一部 共用部分	原則	一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各専有部分の床面積割合により配分し、それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入する。
		例外	規約による
床面積		原則	内側線で囲まれた部分の水平投影面積による
		例外	規約による（壁心でも可）

但し、敷地利用権の共有持分については、法22条により必ず専有面積割合によります。

8. 共用部分及び敷地利用権の分離処分禁止の原則

法15条1項及び法22条1項は、共用部分の持分及び敷地利用権について、原則としてその有する専有部分の処分に従うとされています。これは、明治以来、日本の民法が土地と建物を別個の不動産とした根強い考え方が、100年以上経ってやっと土地と建物の権利を一体として見る欧米の考え方に近づいたことによります。これまでは分譲業者が勝手に敷地利用権を売買したりして、土地と建物の所有者が異なるという争いが絶えませんでした。これを解決するために共用部分の持分権と敷地利用権は専有部分（区分所有権）の権利と切り離して処分できないとしました。但し、例外的に規約に別段の定めがあったり、管理者所有（法27条1項）の場合は分離処分できますが、現実的にはほとんど見られません。また、原則としては共用部分だけの差し押さえ競売はできません。

弁護士大星賞の判例紹介 (第2回)

欠陥マンション・損害賠償請求事件



顧問弁護士 大星 賞

1. 平成19年7月6日最高裁

最高裁第2小法廷(今井功裁判長)は平成19年7月6日、マンション建設の瑕疵について、設計者、施工者は瑕疵担保責任を負わないとして、マンション所有者である原告の損害賠償請求を認めなかった福岡高裁の第2審判決を破棄し、差し戻しを命じました。今後は、瑕疵は設計、施工業者にも賠償責任が生じるし、不法行為責任は、基礎・構造部以外でも追及可能となってくるという画期的判決が出ました。

2. 事件の要点

- (1) 事件の舞台は大分県の賃貸マンション。東京に本社を置く設計・管理者と、地元の施工者が工事を行い、平成2年に完成。本訴訟を起こした原告が、そのマンションを建築主から約5億6000万円で購入しました。
- (2) その後、外壁、共用廊下やバルコニー、駐車場の壁、居室内の床スラブや壁などのひび割れ等から平成8年、設計者と施工者を相手に瑕疵補修工事代金2億7000万円を含む、総額約6億4000万円の損害賠償請求訴訟を提起しました。
- (3) 1審判決は、設計者と施工者への瑕疵担保責任として、合計7400万円の損害賠償を命じましたが、被告はこれを不服として福岡高裁に控訴。第2審では、①設計者と施工者は原告と直接の契約関係にない。②建物の瑕疵は耐力上の安全性について違法性はないなどと判断し、被告の不法行為責任を否定したので、原告が最高裁に上告していました。

3. 最高裁の判断

- (1) 建物の建築に携わる設計者、施工者は、契約関係にない建物利用者や隣人、通行人(居住者等)に対しても、基本的安全性に配慮すべき注意義務を負う。
- (2) 設計者、施工者は、この義務を怠ったために基本的安全性を損なう瑕疵がある場合、居住者等の生命、身体、財産が侵害される損害について、特段の事情がない限り、不法行為による賠償責任を負う。
- (3) 設計者・施工者の不法行為責任について、建物の基礎や構造体に関わるもの等としていたが、例えばバルコニーの手摺の瑕疵であっても、転落など生命または

身体の危険になる要素もあり、基礎や構造体の瑕疵に限って認められるというものではない。

4. 不法行為責任

不法行為責任(民法第709条)とは、故意・過失によって他人の権利及び法律上保護される利益を侵害し、他人に損害を生じさせたことに対する責任のことです。債務不履行責任と異なり、加害者と被害者の間の契約関係に基づかないことが特徴です。

不法行為責任の損害賠償請求権は、被害者が損害等を知ったときから3年、不法行為から20年で時効がかかります。建築物品質確保促進法(品確法)は、「建物の主要構造部と雨漏り」は10年、それ以外は2年となっております。

5. 解説

最高裁は、設計者・施工者に対し、直接契約関係のない建物利用者、隣人、通行人(居住者等)にも、基本的安全性への注意義務・不法行為責任を認めました。これは、原告当事者の範囲が緩和され、欠陥住宅対応への大幅な強化となったといえます。

区分所有法の改正により、「管理者」に対し管理組合を代表して当事者適格が認められましたが、一般的なマンションは、築年数が進むと転売により所有者が変り、売主と売買契約を結んでいない人が増える傾向にあり、さらに、居住者の中には、賃借人が増加する傾向もあります。

判例は賃貸マンションのオーナーが原告ですが、建物の欠陥・瑕疵について、居住者等に対する基本的安全性の不法行為責任が生じるとしたのです。この点も、加害者の責任対象が広げられることは、管理組合にとって好都合とも言えます。

他方、欠陥箇所への請求が品確法より長い20年という判決は、管理組合にとって朗報といえます。基本的安全性についても、建物の主要構造部分に限らず、たとえばバルコニーの手摺であっても、利用者の生命や身体を危険にさらすものでありえるとしたのです。品確法が、主要構造部分を対象に10年としているにも関わらず、これは、画期的な判断だと言ってよいでしょう。

これからは、建設時と同様、大規模修繕工事についても、不法行為、賠償責任を問う事案が発生する可能性は少なくないでしょう。

地主、家主の大災害対策ポイント



大谷法律事務所
弁護士 大谷 隼夫

東日本大震災から早数ヶ月経ちましたが、今は南関東でいつ大地震が発生してもおかしくない状況があると専門家が警鐘を鳴らしています。

地主、家主としては、大災害に備えた法的知識をしっかりと身につけ、取るべき対策があれば直ぐに取る必要があります。

そこで、三年前の四川大地震後、本誌48号と49号の2度に分けて載せました「大災害と土地をめぐる権利関係」、「大災害と建物をめぐる権利関係」のポイントをまとめましたので、是非この点だけでもしっかりと覚えて、災害発生に備えて下さい。

1. 大災害と土地をめぐる権利関係

(1) 土地の滅失

①私有地は、地盤沈下で海面下になったり、山崩れで流れが変わり河川の流水下になったら滅失する。但し、津波の後暫く海水が引かないなどは一過性の状態なので、滅失にはならない。

②宅地が崖崩れで土砂に埋っても、物理的形状変化に過ぎず、滅失ではない。この場合、地権者らが崩れる前の地積測量図や地図を基に再測量し、筆界を決める。未測量地は早急に測量し、地積測量図を作っておく。

(2) 土砂の流入流出

土地所有者は、自分の土地に流入した土砂の所有者に対し、その費用負担で土砂を除去するよう求める権利があり(妨害排除請求権)、一方自分の土地の一部が土砂となって他人の土地に流出した場合、流出先の土地の所有者にその費用負担で土砂を返還するよう求めることも出来る(返還請求権)。両権利間に優劣はないが、傾斜地や段差のある土地では、通常は法面の下部が境界であるから、法面の土砂を現状に戻し、石垣などの土止めをする工事の費用は上方の土地所

有者が負担するのが現実的解決であろう。

(3) 借地権付建物の滅失と再築

①建物が滅失しても、借地権期間中は地代支払いを請求出来る。

②借地人が請求権残存期間を超える建物を築造する場合。

(イ)地主の承諾あり

借地権は、承諾日又は築造日から20年間存続。但し、残存期間や新たに合意した期間が長ければその期間。

(ロ)地主の承諾なし

i 借地人が借地残存期間を超える建物を築造する旨通知し、地主が2か月以内に異議を述べなければ、地主承諾とされる。

ii 借地人がiの通知をしなければ、借地権残存期間経過で借地権終了。

以上の(3)については、更新後の借地権に別扱いの規定あり。

(4) 罹災都市借地借家臨時処理法(臨時処理法)を被災地に適用する政令が施行されると借地権が強化。

①借地権や借地上の建物の登記が無くても、政令施行日から5年間は、借地権を第三者に対抗出来る。

②借地権の残存期間が10年未満でも政令施行日から自動的に10年まで延長。

③地主は、建物滅失後の借地人に政令施行日から2年以内に借地権存続の意思の有無を申し出るよう催告し、申し出がなければ借地権を消滅させられる。

2. 大災害と建物をめぐる権利関係

(1) 敷金(保証金)の全額一括返還義務

敷金(保証金)は、天災により賃貸借が終了し、借家人から返還請求を受けたら、滞納賃料の差引きなど特段の事情がない限り、全額一括

返還しなければならない。家主には大きな負担となるので、備えておく必要がある。

(2) 建物「滅失」は社会的経済的観点も考慮して判定される。

家主は、賃貸を続けるには危険であるから借家人に明渡してもらって建直したいが借家人が応じない場合、反対に賃貸継続が十分可能と思われるのに借家人が居住不能による契約終了を理由に敷金全額返還を求める場合など、「滅失」をめぐって借家人との間で争いとなることがある。裁判所はこのような場合、物理的な損傷の程度のみならず、社会的経済的観点もふまえて総合的に判断する。

(3) 臨時処理法による借家人の権限強化

被災地に臨時処理法が適用される政令が施行されると、借家人にはその居住を確保するため強い権限が付与される。

建物滅失等の借家人は政令施行日から2年以内であれば、建物の敷地又はその換地に借地権が

なくても、建物所有目的で賃借の申し出をすることで借地権を優先取得でき、また借地権が設定されていればその借地人に対し借家人に借地権を譲渡するよう申し出て借地権を取得できる。要するに、借家人が借地人となって持家を建てられるようになる。

(4) 家賃減額と修繕義務

① 建物損壊が一部滅失にとどまれば、家賃減額の問題となる。

② 損壊が修繕可能であれば、天災の場合でも家主には修繕義務がある。しかし、修繕義務は修繕可能性が前提だから、不可能であれば義務はない。裁判所は修繕可能か不可能かの判断を滅失の場合同様、物理的面的のみならず経済的な面も考慮して判断している。

③ 家主に修繕義務がない場合でも、借家人が家主に修繕を要する旨通知してから修繕することは可能で、この場合、家主が修繕費用を支払う義務はない。

納涼クルーズのご案内

恒例の納涼会、今年は椅子席の船「ドラゴン号」で豪華中華フルコースを楽しみながら横浜港を巡るクルージングを企画しました。定員35名の貸切です。別紙案内書にご記入の上、FAXにてお申し込み下さい。

開催日：8月6日(土)

集合時刻：午後5時30分

参加費：お1人1万円(当日払い)

出船予定：午後6時

集合場所：「ピア象の鼻」

(開港資料館前の「象の鼻パーク」にある、小さな栈橋です。)

交通：みなとみらい線「日本大通り」駅から3分、
県庁と横浜開港資料館の間の交差点を海方向に渡ったところにあります。



地元横浜のスキップパーキング

Enjoy Life Skip

SKIP

コインパーキングのことなら
なんでもおまかせください!

駐車場用地募集中! 045-478-2610

原状回復工事

内装工事、日常清掃、定期点検、クレーム
処理等はおまかせ下さい。

クロス貼替 ¥950/m² ・ 1Rクリーニング ¥20,000

株式会社ファンケルホームライフ

<http://fanc1homelife.jp>

045-680-0322

「エネルギーベストミックス」で エコで快適な暮らしをお届けします。

エコ＊
リラ＊
キレイ

無限な太陽エネルギーを使う、環境にやさしい暮らし。
ノーリツがおすすめしたいのは、ガスのチカラも合わせた省エネで快適な太陽×ガスのエネルギーベストミックスの暮らしです。
今までは、省エネというと「何かをガマンする」という印象ですが、ノーリツのエネルギーベストミックスなら、無理せず、毎日を快適に、楽しく暮せる仕掛けがたくさんあります。
太陽との暮らしがもっともっと楽しくなる、エコで快適な生活をお届けします。

太陽を楽しもう。



エコな電気で

照明、家電製品に

■ 電気をつくる

太陽光をモジュールに集め、直流電流を発生させます。

■ パワーコンディショナに送る

モジュールで発生した直流電力をパワーコンディショナに送ります。

■ 家庭で使える電気に変える

家庭で活用できるように、送り込まれた直流電流を交流電流に変換します。

エネルギー
ベストミックス
が見える
高機能リモコン



電気もガスも！エネルギーが見える！

- 現在の発電状況を表示
- 現在の売電状況を表示
- 電気・ガス・お湯の使用量を表示
- 日・週・月で使用量(金額)を表示
- エコが見える。CO₂削減指数を表示

※電力測定ユニットが別途必要です。

ガス



業界トップクラスの熱効率！
給湯 95%
ふる 90%

エコなお湯で

ふる沸かし、給湯に

高効率ガスふる給湯器
ECOジョーズ

ノーリツだから施工も設置後も安心

「商品」と「取付施工」は10年保証。

偶発的な事故に起因する損壊や台風災害なども補償する災害保険(オプション)もごさいます。3つの安心で太陽光発電システムの導入をサポートします。

商品10年保証

製品故障により、正常な発電出力が出力されない場合、10年間無償で修理します。

- 太陽電池モジュールの出力がJIS C 8918-2005(結晶系太陽電池モジュール)の公称最大出力の80%を下回った場合。
- 保証の対象機器(太陽電池モジュール・パワーコンディショナ・接続箱・システム部材)に製造上の不具合が発見された場合。
- システム部材が、製造上の不具合により、設置強度を保持できず太陽電池モジュールの外れ・落下等を生じさせた場合。

製品名	通常	10年補償
太陽電池モジュール	10年	10年
パワーコンディショナ ※1	2年	10年
接続箱 ※1	2年	10年
システム部材 ※1	1年	10年
カラーモニター ※2	2年	2年

※1 所有者票兼10年保証を申し込まれた場合。

※2 カラーモニターの保証延長はございません(2年保証)

工事保険

メーカーとしての工事保険は業界初

支払われる保険金

引渡し後、使用10年間

- 施工が起因する雨漏り
- 施工不良による太陽電池モジュールの滑落による損害等、引渡し後の事故をカバー

※故意、天災等の保険対象外有り。

- ① 損害賠償金(法律上の損害賠償責任に基づいて支払うべき治療費や修正費等)
- ② 損害防止費用(損害の発生または拡大のために、必要または有益であった費用)
- ③ 権利保全行使費用(発生した事故について他人から損害の賠償を受けることができた場合に、その権利を保全または行使に必要な手続きをするために要した費用)
- ④ 緊急措置費用(被害者に応急手当をしたり、病院に運んだりする際に要した費用等)
- ⑤ 協力費用(保険会社が発生した事故の解決に当たる場合、保険会社へ協力するために要した交通費や通信費等の費用)
- ⑥ 訴訟費用(損害賠償に関する争訟について支出した裁判費用や弁護士費用などの争訟費用)

※ ノーリツ施工ID取得者による施工が必要です。

災害保険(オプション)

※ 各販売店様単位で任意にご加入いただけます。

ノーリツの「10年補償制度」や「工事保険」では補償することのできなかった、偶発的な事故に起因する損壊や台風災害などに遭った場合の修理、復元費用を保険で補償します。

災害補償制度の内容

- (1) 補償期間: 引渡し日から10年間
- (2) 保険金額: 1システムあたり年間200万円が限度
 - 1事故あたり200万円を超える損害が発生した場合は、200万円がお支払い限度額となり、その事故日以降の補償は終了。
 - 1システムあたり200万円未満の事故については、複数回請求いただけます。
- (3) 補償料: 1システムあたり13,500円。
制度運営費: 1システムあたり1,200円。

補償内容	災害10年補償制度	商品10年保証
発電性能・機能劣化	×	○
火災、落雷、破裂・爆発	○	×
風災、ひょう災、雪害	○	×
台風、暴風雨、豪雪による洪水・高潮・土砂崩れ等	○	×
震災、震災による津波、噴火	×	×

新しい幸せを、わかすこと。

NORITZ

エコ★
リラ★
キレイ

チャレンジ
すてきな生活で
CO₂を減らそう
ノーリツ

エコジョーズ化宣言
2013
2013年環境省認定企業

ECO FIRST

環境省が認証した
業界初の
エコファースト
企業です。

サポートサービスがさらに安心便利にバージョンアップ!!

ALSOKの防犯・防災サービスが 加わりました。

年中無休
365日24時間受付



株式会社ノーリツ

サポートサービス推進部 担当 足立
TEL 03-5908-4166



株式会社ノーリツは環境配慮型のエコ製品を積極的に推進しているガス石油温水機器メーカーです。また賃貸物件のオーナー様に代わって入居者からの住宅設備に関する問合せやクレームの対応をするのがサポートサービスです。この度サポートサービスのバージョンアップとしてALSOKと提携し防犯防災のご提案をさせていただきます。ご所有物件の設備機器のご相談につきましてはお気軽にご相談ください。

相続手続き

～ 準確定申告と住民税 ～

Q. 父が今年の2月に亡くなりました。父は年金と駐車場収入で生活をしていましたが、今年の1月に駐車場の敷地を売却しています。確定申告と市県民税の件について教えてください。



A. お父様のご逝去を心よりお悔み申しあげます。

所得税（国税）・住民税（市県民税）の課税についてのお尋ねですね。

お話の件、まず所得税についてです。2月にお父様がお亡くなりになられているというお話ですので、「平成22年分」及び「平成23年1月1日から亡くなられた日までの期間分」の所得税については、いずれも亡くなられた日の翌日から4ヶ月以内に相続人の方が連名で、お父様の住所地の税務署に確定申告（準確定申告）をします。

申告の義務については、青色申告の方はもちろん、原則的に納税額が計算される方に生じます。また、申告することで、所得税が還付される場合もあります。

また、納税額については、原則法定相続分に応じて相続人の方が納付し、還付税額については原則法定相続分（申告の際に既に遺産分割の話合いで取得者が決まっていれば、その相続人の方）で取得することになります。

お客様の申告については、平成22年分、平成23年分いずれも駐車場収入による不動産所得と年金収入による雑所得の申告になります。平成23年分はこれに加えて、不動産の譲渡がありますので、譲渡所得の申告が必要です。譲渡した年の1月1日における所有期間に応じて、5年超なら長期（所得税率15%）、5年以下なら短期（所得税率30%）ということで、税金計算を行います。

一方、住民税についてです。まず、「平成22年分」に対応する市県民税は、住所地の市役所がこれを計算し、これに基づいて納税通知書が送られてきます。これに対して、「平成23年1月1日から亡くなられた日までの期間分」に対応する市県民税については、課税されません。この理由は、収入のあった年の住民税はその翌年の1月1日に住所地が存在する人に対して課税されるからです。

お父様には平成24年1月1日に住所地が存在しないため、平成23年に対応する分については課税されないというわけです。従って、今年の1月に譲渡された土地に係る譲渡所得の住民税分も課税されません。

住民税の納税は、原則法定相続分に応じて相続人の方に納付して頂くことになります。

所得税と住民税で課税される方の扱いが異なりますので、ご注意ください。

お手続きについては、専門家へのご相談をお勧め致します。



●お問合せ先

相続手続き支援センター神奈川

フリーダイヤル 0120-978-640

山家 一洋 (やまや かずひろ)

今回監事の任を仰せ付かりました、税理士の山家です。セミナーや年始・年末の催しの際に皆様とご一緒させて頂いております。

以前、顧問紹介で取り上げて頂きました際は、どんな子供時代であったかをお話し致しました。その頃からの趣味で続けているものに、手品があります。実は恥ずかしながら賃貸業協同組合で、ご披露したこともあります。

小学生の頃に、学校の近くの路上で手品を見せている人がいまして、こりゃすごいと非常にびっくり、急いで買ってきて中を見てがっかり、同時に、その人みたいになんかできなかつたという記憶があります。親戚の叔父さんがまた手品が好きで、見せてもらった手品の道具をそのまま譲り受けたりもしました。さらに、玩具店で安い手品を見つけてきて、練習して、友人に見せたりしているうちに、人を楽しませたり驚かせたりすることが自分で面白くなってきました。その手品は、赤い玉が指の間で1個ずつ増える、というものでした。

受験勉強の頃、さすがに手品熱はトーンダウンして、その後就職、普通の生活を送っていましたが、27歳くらいの時にTVにミスターマリックが登場しました。それまでの日本では、手品というと舞台上でやるステージマジックばかりだったのが、座って演じるクローズアップマジックに大きな注目が集まり始めました。そうしますと、自分でもむずむずしてきました、どうしようかと思っていたところ、偶

然横浜そごうに手品ショップがあり、何度も通っている内にお店の人と仲良くなり、いろいろ教えてもらいました。今ではDVD（当時はビデオ）があります



が、当時はもっぱら手品は解説本が中心で、図も少なく、カードの手品をやるのに指の配置など大変苦労しました。その後は少しずつ道具を仕入れてやっておりますが、やはりこつこつ地道な努力（練習？）が必要なものが多いです。

監事のお仕事もこつこつ、皆様のお役に少しでも立てるように頑張りたいと存じます。今後ともよろしくお願い致します。

資格：平成 5年3月 税理士

平成15年3月 AFP

著書：「はじめて帳簿をつける人の本」（共著、明日香出版）
「月刊 税理」（ぎょうせい）寄稿多数

趣味：映画鑑賞・手品

YMG林会計

横浜市緑区十日市場町861-6

TEL 045-983-0110 FAX 045-983-5617

フリージアでは 広告を募集しています！

詳しくは電話でお問い合わせ下さい



クラブ
花水木

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-16-10
京浜建物第3ビル B1F
TEL 045-475-8713

時代の壁

ひだ

組合員
綾部 省一



暫く振りで渡邊理事長さんに電話した折、又何か起稿でもとの言葉があったのですが、八十路半ばも過ぎた古脳ではと躊躇していたところ、事務局の大津さんからも古い話でもとの誘いもあり、思案の末、無造作に過ぎてきた時の流れにも或は何か参考となる一端もあるのではとの一人合点もあり少しく述べてみようかと思えます。

私が生を受けたのは大正14年の4月、文献によりますとその翌年大正15年12月25日午前1時過ぎに大正天皇が崩御、摂政であった裕仁殿下（昭和天皇）が即日皇位を継承、12月25日以後を昭和元年と制定され、結局、昭和元年は一週間だったのです。因みに昭和の語義は書経（中国最古の教典）の「百姓昭明なり、万邦を協和せしむ」との語句によるとのことですが、然し昭和は理想とは全くかけ離れた道を歩むことになっていったのです。

さて、私達家族は父の勤めの関係で各地に住居が変わったのですが、物心覚え初めた昭和2、3年頃には横浜の子安に居りました。朝目覚める頃になると「納豆！納豆！」と路地から路地を売籠を肩に売り歩く若いお兄さんの声、岡持を天秤で振り分けに担ぎ独特な音色のラッパを吹き吹き豆腐を売り歩くおっさん。子供心に朝の気配の情趣を感じていました。

然し、後日歴史を調べてみると、全く裏腹に其の2年前の大正12年9月1日午前11時58分には、相模湾北西部を震源とするマグニチュード7.9の関東大震災が発生、鎌倉海岸には9メートルの津波が押し寄せ、小田原、横浜を初め、二百十日を翌日にした低気圧により秒速10メートルを超える南風に東京都心は火の海と化し、避難場所となった両国の陸軍被服廠跡では3万8千人が一挙に焼死し、その煽りの熱風の猛威により焦熱地獄が出現、この震災による罹災者は340万人、死者は9万1

千人を超え、其の損害は大正11年度国家予算の3倍以上に達し、金融期間、政治の世界をも巻き込んだ大災害であったとのこと。

さて、昭和4、5年頃になると私達は六角橋に転居したのですが、今も印象に残っているのは昭和4年の8月に来日したドイツの飛行船ツェッペリン号が六角橋のやや東北上空を雄大な銀色の巨体を輝かせながら、ゆっくりと飛行していくのを大人達に交じって子供心に魔物のように見上げていたことです。

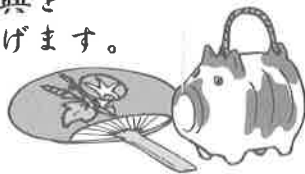
又、近くに六興（橋）館という小さな劇場があり、活動写真や田舎芝居、見世物などと雑多な興業をしていましたが、チカチカする映写画面の片隅で楽隊の演奏により、黄色い声を張り上げた活弁士による無声映画を母に連れられてよく観に行ったものです。又、その頃、市電が延長されて、東神奈川から終点六角橋間の往復運転が始まった頃で、まだ乗降客も疎らだった車内を遊び場のように只乗りしては運転士さんに話かけたりしながら時を過ごした事などがそぞろに浮かんできます。時の流れとはいえ、今では想像さえ出来ぬ時代でした。又、父達が何やら騒めていたのは、後になって思えば昭和4年10月、ニューヨーク、ウォール街での株価大暴落に端を発した世界大恐慌のことでした。その弊害は私達の小学校の頃までも迄尾を引いていったのです。

私達家族が農を営む祖父母の住む田舎に帰ったのは昭和6年の春でした。東神奈川発の横浜線の汽車に乗り、トンネルに入ると窓越の煤煙が目に沁み、駅のホームに降り立つと大木の桜が満開で、畦ではタンポポが黄を競い、遠い田園からは耕牛の鳴き声が春風に乘って長閑に流れ、家迄一里の県道を途中から作間道に入ると両面麦畑の空高く雲雀のさえざりが一面に舞っていました。初めて接した自然の風物詩は心の奥深く今も住み続けています。

文豪佐藤春夫も、ひと時今の青葉区鉄町に過ごしていた時の作品「田園の憂鬱」の中で、「土と雑草とこの丘つづき、空と雑木原、田と畑の村は実に小さな散文詩であった」と記していますが、その大正時代の残影は特筆すべき存在もない平凡な村として私達の子供の頃迄も続いていました。然し歴史に翻弄された昭和は其の善悪を無視した悲劇の時代へと突き進むことになっていくのです。

暑中お見舞い申し上げます

この度の東日本大震災に於いて
被災された皆様の、
一日も早い復旧・復興を
心からお祈り申し上げます。



● 地元で育てられ、地元で奉仕する ●
TAKI . CORPORATION

代表 渡邊多喜男

〒241-0014 横浜市旭区市沢町729番地3
TEL 045-382-2313 (代)
TEL 045-373-4127
FAX 045-382-2313



新横浜バッティングパーク

ブンブン

営業時間

10:00~22:00 (年中無休)

〒222-0032 横浜市港北区大豆戸町621-1

TEL 045-438-1840

(株)しのはら商事 代表取締役 金子清隆

株式会社 剛舎

代表取締役 足立剛行

〒241-0802 横浜市旭区上川井町714番地
TEL045-921-4642



代表取締役会長

伊藤米造

日光建設株式会社

URL <http://www.nikkoks.com/>

北久里浜店

〒239-0807
横浜市根岸町2-21-1
TEL.046-836-2323 (代)
FAX.046-836-9258

中央店

〒238-0007
横浜買市若松町1-3-1
TEL.046-824-2020 (代)
FAX.046-824-6858

堀の内店

〒238-0014
横浜買市三春町3-45
TEL.046-824-2511 (代)
FAX.046-824-7727

apaman shop network

新しい幸せを、わかせこと。

NORITZ

サポートサービス推進部
部長

環境省認定
エコ・ファースト企業



株式会社ノリツ 営業本部

〒163-0208
東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル6階
Tel.:03-5908-4166
Fax:03-3348-3216
E-mail:h-abe@noritz.co.jp
URL:<http://www.noritz.co.jp>

◆入居者に快適な住まいを提供◆

不動産賃貸・管理

有限会社ヒラニ商事

〒226-0022 横浜市緑区青砥町1121番地
TEL 045-931-3252



広報担当をしております
よろしくお願ひ申し上げます



村田清治

〒252-0318 相模原市南区上鶴間本町1-24-11
TEL042-742-6779

Enjoy Life Skip

SKIP

代表取締役会長

伊東厚彦 Atsuhiko Ito

不動産コンサルティング技能者(1)第22518号

株式会社アイ・エス・ティー企画

〒222-0033

横浜市港北区新横浜

3-18-9

新横浜ICビル1F

www.ist-kikaku.com

skip@ist-kikaku.com

TEL / 045-478-2610 FAX / 045-478-2922



店舗賃貸・管理

株式会社 ショウエイ

代表取締役 新川 尚

〒241-0032 横浜市旭区今宿東町1658
[今宿モールサイド5] 3階
TEL 045-953-8281
FAX 045-953-8271



心のかよう アドバイザー

株式会社 イトーハウジング

代表取締役

松島 信之

マツ シマ ノブ ユキ

横浜市旭区二俣川2丁目58番地
第2清水ハーモニービル1階
〒241-0821

URL <http://www.itohousing.co.jp/>

TEL(045)365-3311

FAX(045)366-0355

〒241-0821

E-MAIL matsushima@itohousing.co.jp

各種税務申告・相続対策に関しては・・・



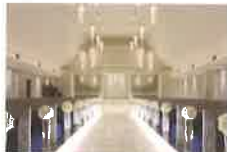
アカウンティング&マネジメント

YMG林会計

税理士 山家 一洋

〒226-0025 横浜市緑区十日市場町861-6
TEL 045-983-0110 FAX 045-983-5617
URL <http://www.ymgnet.co.jp/>

(広告掲載は、順不同です)



セントシャンデルチャペル
St. chandelle chapel



ウブドバリ
Ubud BALI



ニューヨーク エスカリエ
NEW YORK Escalier



パリ ラフィネ
PARIS Raffine

お問い合わせはお気軽に

045-475-5670



新感覚ウェディングステージ
アルカンシエル横浜 リュクスマリッジ

ブライダル
フェア
開催中!

Arc-en-Ciel luxe mariage

2011年1月 チャペルリニューアル!
www.arcenciel-g.jp/yokohama/

交通アクセス/JR新横浜駅北口より徒歩約5分・市営地下鉄新横浜駅7番出口より徒歩約2分 〒222-0033 神奈川県横浜市港北区新横浜3-18-8 緑グリーンサービス伊東

地主様の安心な資産運用のために

船井財産コンサルタンツ横浜 では、
地主様の様々な不安や問題にひとつずつ、そして総合的に取り組んでいます。

底地権・借地権の処分・購入等で問題はありませんか？

借地面積は明確に把握できていますか？

契約更新・建替え等様々な借地人への対応は順調ですか？

今年度予定されている相続・贈与各税改正に対する準備はお済ですか？



■ひとつずつ

地主様の財産に関する要望をお伺いし、調査・研究・診断いたします。そして、権利関係の確認から維持又はご売却など、それぞれのプランで問題をひとつひとつ解決いたします。

■総合的に

司法書士法人山田合同事務所・土地家屋調査士法人山田合同事務所・山田サービス総合事務所・日本エスクロー信託および、私ども船井財産コンサルタンツ横浜が属する山田グループでは、測量、登記をはじめ、相続、資産の管理運用など不動産のあらゆる分野にて、それぞれの専門家が総合的にサポートいたします。

株式会社 船井財産コンサルタンツ横浜

担当：川畑 尊護

E-mail kawahata@yamada-servicer.co.jp

〒220-0004

神奈川県横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル15階

TEL 045-325-5251 FAX 045-325-3953

ホームページ <http://www.fzcy.co.jp/>